

BUND-Umweltzentrum Ortenau, Hauptstr. 21, 77652 Offenburg

Stadtverwaltung Kehl
Stadtplanung
Herderstr. 3
77694 Kehl

28. November 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenhaus Krepfenweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.

Folgende Punkte möchten wir vorbringen:

1. Zur Notwendigkeit und zum Umfang der Bebauung:

Das Seniorenhaus besteht, wie in den Unterlagen aufgeführt, bereits seit den 30er Jahren. Eine Anpassung an die sich ändernden Vorgaben und entsprechende bauliche Maßnahmen sind nachvollziehbar. Dass der neue Eigentümer aber nach dem Kauf argumentiert, dass der bisherige Betrieb ohne einen Neubau nicht wirtschaftlich sei, dagegen nicht. Die vorgelegten Zahlen sind hier nicht ganz eindeutig – wird die Bettenzahl von 65 auf 78 erhöht, oder um 30 Plätze?

Zu erwähnen ist, dass die neue Eigentümerin, eine bundesweit agierende Immobiliengesellschaft, in ihren Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit, Geldanlegern eine Mindestrendite von 4 Prozent in Aussicht stellt (www.primusconcept.com). Es geht bei dieser Erhöhung der Bettenzahl also offensichtlich auch um Rendite und nicht nur um die Versorgung alter Menschen im Raum Kehl, wie es die Begründung der Stadtverwaltung zum Bebauungsplan nahelegt.

Nach unseren Berechnungen wird außerdem die Grundflächenzahl von 0,4 nicht eingehalten. Groben Überschlagsrechnungen zufolge beträgt die überbaute Fläche im Bestand ca. 1.300 m², der Neubau beansprucht ca. 600 m², also zusammen 1.900 m². Überdachte Verbindungswege zwischen den Gebäuden, Garagen etc. sind hier noch nicht eingerechnet. Das Gesamtgrundstück wird mit 4.250 m² angegeben. Die Bebauung nimmt also deutlich mehr als 40 Prozent in Anspruch.

Wir fordern deshalb zumindest eine deutliche Verkleinerung des Neubaus und bitten um eine genaue und nachvollziehbare Berechnung der Grundflächenzahl.

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass im Bereich des Altbestandes so gut wie keine Grünflächen vorhanden sind. Bei Verwirklichung der Pläne, wie jetzt dargelegt, beträgt der Anteil an privater Grünfläche (ca. 550 m²) zum Gesamtgrundstück gerade mal ca. 13 Prozent. Dies ist nicht nur ökologisch problematisch, sondern auch im Hinblick auf die Bedingungen für die Bewohner des Seniorenhauses nachteilig. Gerade im Hinblick auf die kommenden Klimaveränderungen sind größere Grünflächen mit Schatten spendendem Baumbestand auch für die mikroklimatischen Verhältnisse von großer Bedeutung.

2. Artenschutz auf dem Gelände

Wir bedauern, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll.

Gemäß den Beobachtungen ortskundiger Anwohner und Passanten gibt es auf dem Grundstück nicht nur Fledermäuse, sondern auch brütende Vögel (auch ein Sperberpaar wurde gesichtet), Störche sowie Kröten. Hier ist der besondere Artenschutz zu beachten, weitere Untersuchungen sind daher erforderlich.

Um den potentiellen Höhlenbaum auf dem Grundstück zu erhalten, ist ein größerer Abstand der geplanten Bebauung zum Baum einzuhalten. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Beschluss des Kehler Gemeinderats zum Baumschutz am Bau vom 19. September 2018. Bei einer Verkleinerung des Neubaus, wie oben vorgeschlagen, sollte der Baukörper dann weiter von der westlichen Grenze und vom Höhlenbaum abrücken. Bei einer kleineren Neubaufäche könnten zudem weitere Bäume erhalten werden.

Erfahrungen zeigen leider, dass häufig trotz Vorschrift zur Erhaltung von Einzelbäumen Schaden daran durch unvorsichtige Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden können. Wir fordern deshalb auch für den Fall, dass der Baum doch gestört werden sollte, umfassende Untersuchungen zum Artenschutz, speziell nach Baumhöhlen und zum Vorkommen von Fledermäusen. Diese Untersuchungen müssen abgeschlossen und transparent dokumentiert werden, bevor die ersten Eingriffe im Gelände stattfinden. Ansonsten könnte ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG vorliegen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass wir zum einen weitere Untersuchungen zum Artenschutz und zum anderen die Einhaltung der Grundflächenzahl 0,4 fordern.

Mit freundlichen Grüßen



Petra Rumpel, Geschäftsführerin
BUND-Umweltzentrum Ortenau